

LA RICERCA DEI BENI COMPARABILI NELLA STIMA PER CONFRONTO IN MANCANZA DI ELEMENTI NELLA BANCA DATI



> Il corso è destinato ai professionisti e tecnici valutatori e intende illustrare un metodo pratico per la ricerca dei beni comparabili nella stima per confronto, in attesa che sia attivata la banca dati su impulso della Categoria o, quando attivata, nel caso di mancanza di utili elementi nella banca dati.

> N° Ore di formazione: 4

Finalità del corso

Il corso intende illustrare come, nonostante il mercato immobiliare italiano presenti una serie di condizionamenti che limitano la rilevazione dei prezzi contrattati ed il reperimento delle informazioni ai fini delle valutazioni, sia comunque possibile ricercare beni comparabili per la stima per confronto sulla base dei numerosi dati immobiliari di cui si può disporre nella contrapposizione tra gli archivi pubblici.

In particolare si accompagna passo per passo l'utente nella ricerca, nell'archivio catastale e dei registri immobiliari, nella selezione dei dati relativi ad immobili oggetto di compravendita e possibili comparabili con il bene da valutare, in conformità agli indirizzi degli IVS e dei codici italiani di valutazione; per facilitare questa ricerca si guiderà inoltre il discente alla riproduzione di un file in formato Excel® di supporto, creato dal formatore e chiamato "Trova Comparabili"®, di ausilio per un confronto automatico tra i beni presenti contemporaneamente, per il periodo temporale indagato, nelle due banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pre-requisiti

Occorrono le conoscenze che il Geometra acquisisce nel corso degli studi superiori e delle competenze maturate nello svolgimento dell'attività professionale ed in particolare:

- 1) Basi dell'estimo tradizionale;
- 2) Normativa catastale;
- 3) Normativa edilizia ed urbanistica;
- 4) Struttura e requisiti degli atti di compravendita.

Programma del corso

1) INTRODUZIONE

- Finalità del corso: operando per privati
- Finalità del corso: operando per attività giudiziaria e nel contenzioso tributario
- Finalità del corso: operando nel campo finanziario
- Finalità del corso: le indicazioni dell'A.d.E.-Territorio
- La banca dati immobiliare
- Finalità della banca dati

2) LA STIMA PER COMPARAZIONE

- I principi dell'estimo
- I procedimenti di stima
- Scopo: il valore di mercato - principi base definizione EVS
- Il risultato - il bene immobile da valutare
- La transazione - la data della valutazione
- Le parti
- L'attività di commercializzazione
- Questioni relative alle parti
- Fattori che incidono sul valore - contesto economico
- Caratteristiche estrinseche ed intrinseche
- Caratteristiche per destinazione
- La stima per comparazione nella metodologia classica
- Le fonti e le variabili
- La stima per comparazione nella metodologia scientifica
- Elementi
- Le caratteristiche dei beni comparabili
- Elementi di segmentazione del mercato immobiliare
- Confronto degli elementi di segmentazione

3) RICERCA DEI BENI COMPARABILI

- La localizzazione
- La destinazione - ricerca catastale
- La destinazione - ricerca catastale terreni
- La dimensione
- La dimensione - quadro tariffario
- La dimensione - creazione di un quadro tariffario
- La dimensione - creazione di un quadro tariffario - associazione comuni
- La dimensione - creazione di un quadro tariffario - tabella verifica consistenza cat A
- La dimensione - creazione di un quadro tariffario - tabella verifica consistenza cat C
- La dimensione - verifica con subject
- Il filtering - ispezione ipotecaria
- Il filtering - limitazioni alla ispezione ipotecaria
- Il confronto dei dati acquisiti
- Il confronto dei dati acquisiti - creazione di file di confronto
- Il confronto dei dati acquisiti - creazione di file di confronto georeferenziato
- Il confronto dei dati acquisiti - georeferenziazione del comparabile
- Tipo di contratto e forma di mercato - restrizione ricerca
- Tipo di contratto e forma di mercato - risultato della ricerca
- La tipologia edilizia
- La tipologia edilizia - il confronto tra comparabili acquisiti e subject
- I dati metrici e le dotazioni
- Lo stato di manutenzione
- La stima del bene
- La stima del bene - elementi di verifica
- Conservazione dei dati
- Dati economici-estimativi
- Dati immobiliari
- Le fonti e i dati identificativi

4) TEST DI VALUTAZIONE FINALE